

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 2061/2018

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cesano Boscone v. Milano n. 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Cesano Boscone via Milano n. 1

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **12**, particella **17**, subalterno **29**

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore e dalla sua famiglia

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 143.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento con soffitta)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Cesano Boscone, via Milano n. 1, consistente in appartamento posto al piano sesto composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno, due balconi e annesso vano di soffitta al piano settimo.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Cesano Boscone come segue (all. da 1 a 3)

Intestato: [REDACTED] proprietà per 1/1
dati identificativi: foglio 12, particella 17, subalterno 29
dati classamento: cat. A/3; classe 1; consistenza 5 vani; sup. catastale 82 mq; rendita € 322,79
indirizzo: Comune di Cesano Boscone, via Milano n. 1 piano 6-7;

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: vano scala comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi per due lati, via Milano, cortile comune per due lati;
della soffitta: corridoio di accesso comune, vano scala comune, cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Cesano Boscone
Fascia/zona: centrale/PASUBIO, ISOLZO, REPUBBLICA, SAURO
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: residenziale
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: linea bus 322 (via Gramsci Cesano Boscone - Bisceglie Milano M1 metropolitana), linea bus 322 (Stazione FS Cesano Boscone - Bisceglie Milano M1 metropolitana).
Principali collegamenti viabilistici: a 4km circa dalla A50 (Tangenziale Ovest di Milano).



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina con accesso pedonale e carraio da via Milano, costituita da sette piani fuori terra oltre al piano seminterrato e sottotetto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco con zoccolo in lastre di pietra;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pareti e pavimenti rivestiti in lastre di marmo;
- scale: rivestite in lastre di marmo;
- pianerottoli in palladiana;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone per le parti comuni interne, discrete per le facciate.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4)

Unità immobiliare sita in Comune di Cesano Boscone, via Milano n. 1, consistente in appartamento posto al piano sesto composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno, due balconi e annesso vano di soffitta al piano settimo.

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in PVC con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: tipo a battente in vetro e legno tamburato finitura noce;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni in ghisa dotati di contabilizzatori di calore, scaldasalviette in bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale marca Vaillant installata in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vaso igienico, bidèt e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: da 2,93 m circa;
- condizioni generali: buone.

Soffitta

- porta d'accesso: in lamiera;
- pavimento: in battuto di cemento;
- punto luce: non rilevato.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 22/11/2019 **(all. 5 e 6)**.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal sig. [REDACTED] esecutato, che si è dimostrato collaborativo. Il sig. [REDACTED] dichiarava di occupare il bene con i suoi due figli di cui uno minore.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato come da esito trasmesso dall' Agenzia delle Entrate **(all. 7)**.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Marco Lattanzi Notaio in Milano, che fa stato fino al 21/12/2018 **(all. 8)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 9)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 10 a 13)** eseguita il 18/01/2020 , risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] in forza di acquisto in autentica del Notaio Elia Benedetto Antonio di Milano **(all. 9)** in data 25/06/2007 n. 64414/13922 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 04/07/2007 ai nn. 103997/54446 a carico di [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietà

- all'inizio del ventennio proprietario di quanto in oggetto era il signor [REDACTED] in forza di acquisto in autentica del Notaio Settimio Lulli di Milano in data 24 novembre 1967 n.11226 di repertorio, registrato a Milano in data 12 dicembre 1967 al n. 20306 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 20/12/1967 ai nn.71861/53235;
- in forza di successione legittima in morte del signor [REDACTED] deceduto in data 8 gennaio 2007 la cui denuncia è stata presentata all'Ufficio Successioni di Milano 6 in data 19 febbraio 2007 e registrata al n. 393 Vol. 2007, l'unità immobiliare in oggetto passava ai signori [REDACTED] sopra generalizzati.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Marco Lattanzi Notaio in Milano, che fa stato fino al 21/12/2018 **(all. 8)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 9)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 10 a 13)** eseguita il 18/01/2020 , risulta quanto segue:



5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
non rilevate/i
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno/a

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 04/07/2007 ai nn. 103998/28068, con atto in autentica del Notaio ELIA BENEDETTO ANTONIO di Milano del 25/06/2007 n. 64415/13923 di repertorio

a favore di:

INTESA SANPAOLO SPA, con sede in Torino, c.f. 00799960158

contro:

Importo ipoteca € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, durata 20 anni

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Cesano Boscone, identificato al foglio 12, particella 17, subalterno 29, oggetto di stima.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 23/11/2018 ai nn. 148181/97222 in forza di atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 15/11/2018 rep. 35741

a favore di:

CONDOMINIO "PAOLA" DI V. MILANO 1-3/V. ROMA 97, con sede in Cesano Boscone (MI), c.f. 80310380151

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Cesano Boscone, identificato al foglio 12, particella 17, subalterno 29, oggetto di stima.

▪ **Altre trascrizioni**

Certificato di denunciata successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21/07/2009 ai nn. 91738/54998, atto amministrativo del giorno 08/06/2007 n. 393/2007/7 di repertorio **(all. 12)**;

accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/07/2007 ai nn. 111675/58599 atto in autentica del notaio Elia Benedetto Antonio di Milano del 25/06/2007 n. 64414/13922 di repertorio **(all. 13)**;



▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 10 a 13**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 8**) non risultano ulteriori formalità.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene pignorato era amministrato dallo studio Tarensi, con sede in Cesano Boscone, v. Cesare Battisti 7. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratrice che ha fornito il regolamento condominiale e la situazione contabile dell'esecutato rispetto al bene pignorato (**all. 14 e 15**), resoconto a cui si rimanda e che si riassume come segue:

- spese medie ordinarie annue del bene € 2.700,00/2.800,00
- millesimi di proprietà 14,71

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Non rilevati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificazione del complesso immobiliare in cui si trovano i beni pignorati è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

7.1. Pratiche edilizie visionate presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano (**all. 16**)

- **Nulla Osta per opere edilizie n. 111/1962 del 15/12/1962**, rilasciata dal Comune di Cesano Boscone alla Immobiliare DACREMA-BLONDET-QUADROZZI per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- **Variante** alla Licenza di cui sopra del **18/10/1963**, rilasciata dal Comune di Cesano Boscone alla Immobiliare DACREMA-BLONDET-QUADROZZI per soprizzo di un piano di civile abitazione;
- **Variante** alla Licenza di cui sopra del **03/12/1963**, rilasciata dal Comune di Cesano Boscone alla Immobiliare DACREMA-BLONDET-QUADROZZI per costruire un piano sull'attuale costruzione a prolungamento sino alla costruzione del sig. D'Angelo;
- Collaudo cementi armati del giorno **08/02/1965**;
- Autorizzazione di **abitabilità** del giorno **30/04/1965**.



7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il bene risultava conforme a quanto riportato negli atti di fabbrica e successive varianti ad eccezione delle seguenti difformità:

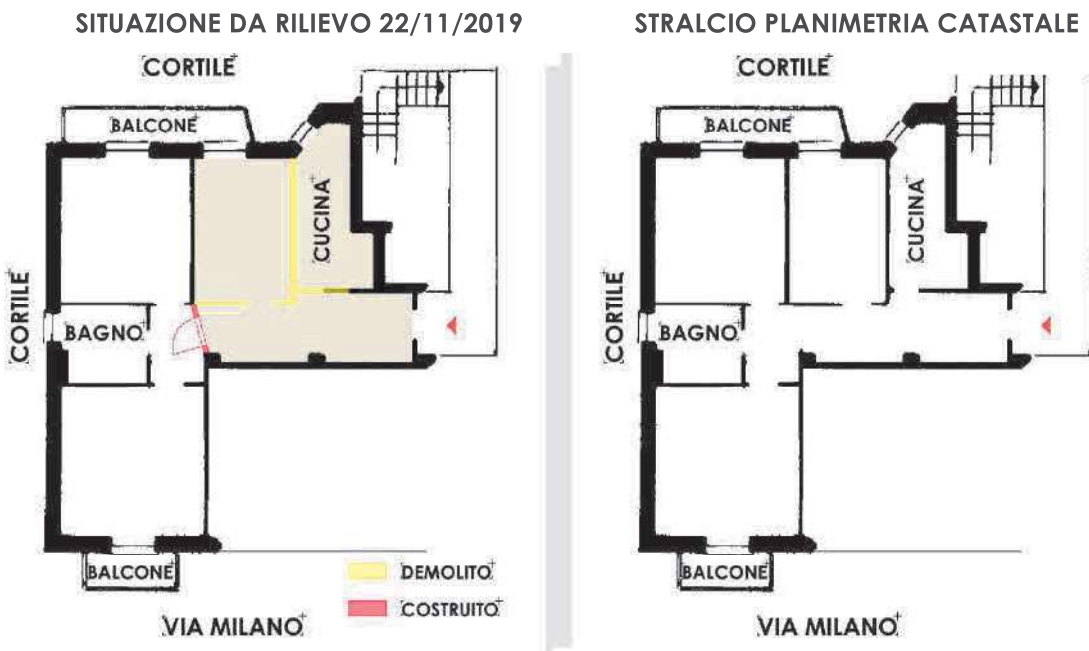
- demolizione dei tramezzi tra il vano di ingresso, la cucina e il soggiorno, disimpegno del locale bagno mediante porta, come da schema grafico che segue



Per la conformità edilizia sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato presentando una pratica redatta da tecnico abilitato, oltre all'importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite in assenza di titolo e all'importo per le opere edili di ripristino.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 29/04/1965 ad eccezione delle medesime difformità riportate al precedente punto 7.2;



7.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per la conformità edilizia si stima un costo indicativo presunto per tutto quanto sopra per totali € **7.000,00** oltre oneri di legge.

Per la conformità catastale, con il ripristino dello stato autorizzato, nessuna regolarità necessaria.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed il rilievo metrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	79,0	100%	79,0
balconi	mq.	7,5	30%	2,3
soffitta	mq.	5,5	25%	1,4
		92,0		82,6
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Cesano Boscone
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Cesano Boscone

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
periodo: 1° semestre 2019

Comune: Cesano Boscone

fascia/zona: centrale/PASUBIO, ISOLZO, REPUBBLICA, SAURO



abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 1.450,00 a 1.700,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
valori di mercato (€/mq): da 1.750,00 a 2.100,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi
periodo: listino 1 del 2019

Provincia – settore SUD-OVEST
appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 fino a 1.750,00

appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio
valori di mercato (€/mq): da 1.900,00 fino a 2.000,00

9.3. Valutazione:

LOTTO UNICO	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Appartamento con soffitta	A/3	83	1.900	€ 157.700,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore (appartamento con soffitta)	€ 157.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.885,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali/sanzioni a carico dell'acquirente	-€ 7.000,00
Stima prezzo dei beni al netto delle decurtazioni	€ 142.815,00

9.5. Prezzo base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, **valutati a corpo e non a misura**, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato:

CESANO BOSCONI via Milano n. 1	
foglio 12 , particella 17 , subalterno 29 (appartamento con soffitta)	
Stima prezzo di base d'asta dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di liberi arrotondato:	€ 143.000,00
Stima prezzo di base d'asta dei beni nello stato di "occupati":	non ricorre il caso



L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 18.01.2020

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** avviso di sopralluogo
- all. 6.** verbale di sopralluogo
- all. 7.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 8.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria sintetico per immobile
- all. 11.** ispezione ipotecaria per nominativo LGRPTR66D04H994R
- all. 12.** ispezione ipotecaria nota certificato di denunciata successione
- all. 13.** ispezione ipotecaria nota accettazione tacita di eredità
- all. 14.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 15.** Regolamento di condominio
- all. 16.** titoli edilizi (atti di fabbrica)
- all. 17.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 18.** giuramento dell'esperto

Attestazione invio della relazione di stima alle parti

